



Detaljplan för del av Olympen 1

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



Planområdet sett från norr.

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Januari 2016

Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av:

Denna planbeskrivning
Plankarta på grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande (efter granskning)

Övriga handlingar som är viktiga för detaljplanen:

Behovsbedömning, skuggstudie och okulär geoteknisk besiktning av området.

Syfte

Planen ska möjliggöra förtätning av Bengtsfors tätort genom byggnation av ett 10 våningar högt flerbostadshus inom del av fastigheten Olympen 1. Det nya huset utgör en del av centrala Bengtsfors och planen möjliggör därmed både bostäder, kontor och centrumändamål. Byggnaden ska utgöra ett positivt tillskott till Bengtsfors stadsbild. Bakgrunden är att Bengtsforshus AB ser ett behov av fler tillgängliga lägenheter i ett centralt läge, där det är nära till service och allmänna kommunikationer.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) 5 kap 6§.

Standardförfarande innebär att planförslaget både samråds och ställs ut för granskning med myndigheter och övrigt berörda innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

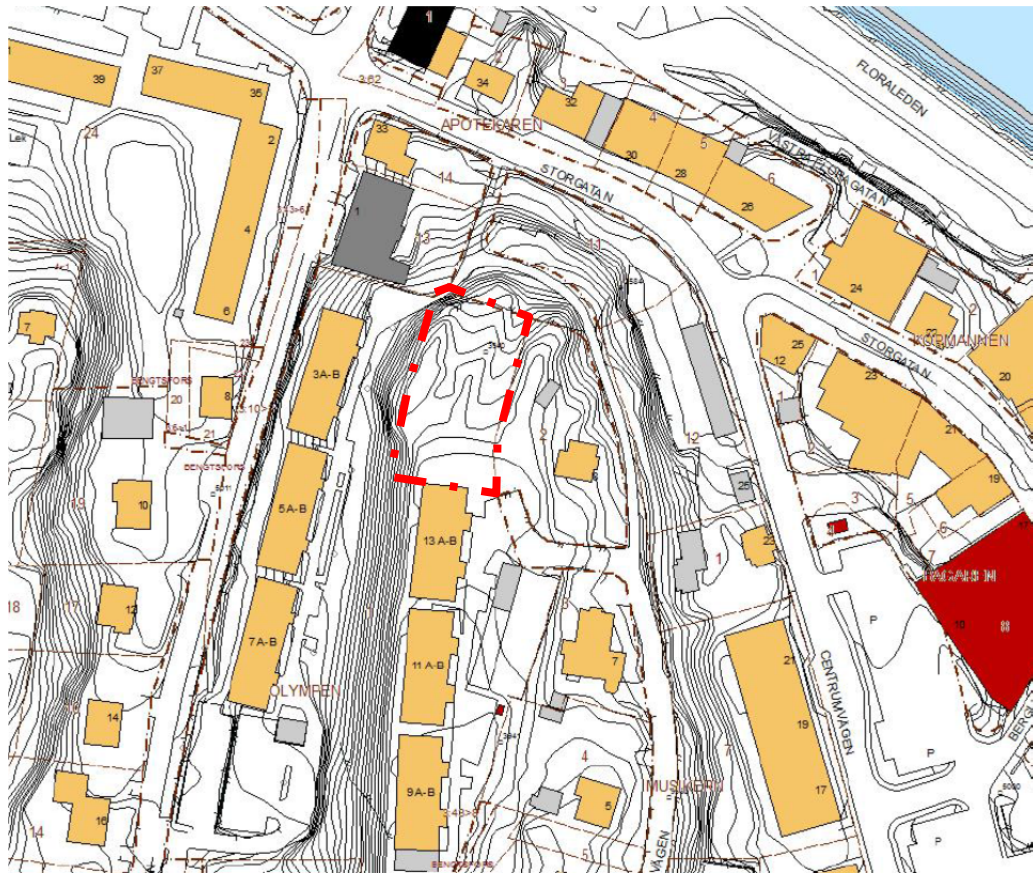
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB) vilka reglerar hushållning av mark- och vattenområden samt miljökvalitetsnormer.

Planområdet

Läge och berörda fastigheter

Det aktuella området är beläget i centrala delen av Bengtsfors tätort. Planområdet omfattar del av fastigheten Olympen 1.



Planområdesgräns är markerad med röd punktstreckad linje.

Areal

Det aktuella planområdet omfattar ca 1250 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Olympen 1 ägs av Bengtsforshus AB.

Tidigare ställningstaganden

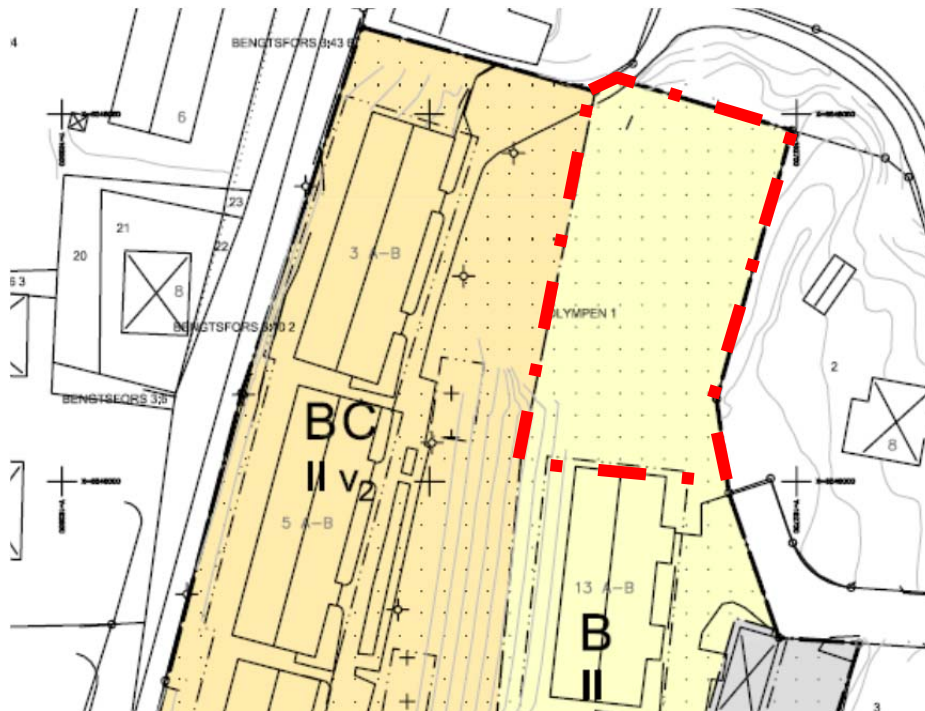
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors kommun vann laga kraft i december 2013 och anger område för befintligt bostadsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattar del av – *Detaljplan för Olympen 1*– laga kraft vunnen 2011-04-15, genomförandetid 15 år. Genomförandetiden har inte löpt ut, ändringen är dock önskad av fastighetsägaren.

Den gällande detaljplanen för det aktuella planområdet anger område för bostadsändamål.



Användningsområdet för det aktuella planområdet är i den gällande detaljplanen från år 2011 avsett för bostadsändamål. Röd punktstreckad linje visar det område som föreslås ersättas med denna plan.

Angränsade stadsplan för del av kvarteret Olympen, från 1976 anger att angränsade område i norr är park och i öster bostadsändamål.

Norr om planområdet (ej direkt angränsande) finns detaljplan för Centrumvägen från 1990 som möjliggör ny bostadsbebyggelse i två till tre våningar längs Storgatan.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet kap 3 och 4 MB. Planen bedöms inte påverka riksintressets kärnvärden negativt då området inte utgör en del av ett allmänt rekreationsområde samt ligger inom tätorten Bengtsfors.

Sjön Bengtsbrohöljen, sydöst om planområdet, ingår i riksintresset Dalslands kanal för kulturmiljövården enligt kap 3 MB. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressets kärnvärden negativt med hänsyn till avståndet mellan sjön och planområdet.

Se vidare under rubriken stadsbild för beskrivning och fotomontage som visar byggnadens påverkan för Bengtsfors tätort och upplevelsen från sjön och Dalslands kanal.

Strandskyddet återinträder när en detaljplan ändras. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Program för planområdet

Någon specifik programhandling har ej upprättats för planområdet.

Strandskydd

För planområdet upphävs strandskyddet i samband med att kommunens antagandebeslut vinner laga kraft.

Strandskyddet kring Lelång är 200 meter och det återinträder vid ny planläggning trots att området varit planlagt sedan tiden före strandskydd infördes.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom hela planområdet är att området är avskilt från stranden av befintlig bebyggelsestruktur och väg 2236.

Strandskyddets syften att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet samt att trygga djur- och växtlivets förhållanden i strandzonen påverkas inte av att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Planändringen är av ringa betydelse och bedömes ej innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § behöver upprättas. Se vidare behovsbedömning för närmare bedömningar och ställningstaganden.

Viktiga frågor att ta ställning till under planprocessen är parkeringsbehovet, skuggningar för intilliggande bebyggelse och planens påverkan på stadsbilden.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns inga dokumenterade naturvärden. Området utgörs av en platå som sluttar svagt mot norr och i väster övergår till en dramatisk brant. Platån är en klippt gräsyta, med berg i dagen. Öster om planområdet sträcker sig en bergsrygg upp till 2 meter över platån.

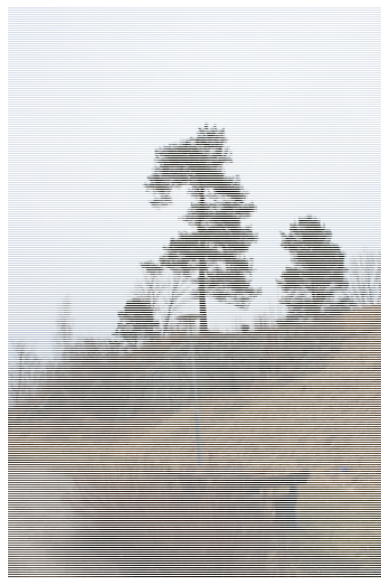
Vegetationen inom planområdet utgörs av enstaka tallar och lövträd.

Beroende på val av grundläggning krävs antingen schaktning, sprängning eller utfyllnad av området.

Rekreation och lek

Planområdet utgör en del av de intilliggande hyresbostädernas utemiljö och används för bland annat lek. I närheten finns Centralparken och Sågudden där det bland annat finns skateboardplan, lekplats, badplats och volleybollplan.

Huset kommer att uppta stora delar av ytan. Nya lek- och vistelseytor kan anordnas antingen mellan det nya huset och befintliga hus eller så förädlas en



Områdets brant mot väster

asfaltsyta tillhörande hyreshusen till en ny lek- och vistelseyta. Se illustration på nästa sida.

Vilken lösning som är aktuell är beroende på om parkering ordnas inom eller i anslutning till planområdet. Utformningen av gårdsmiljön intill det nya huset och de befintliga husen bör göras tillsammans med de boende.



*Illustrationen visar möjligt område för ny lekplats och vistelseyta för de boende. Byggnaden i illustrationen är 17*20 meter. Det finns möjlighet att på tre av sidorna ordna med yta för uppställning av räddningsfordon.*

Geoteknik

En okulär besiktning av markförhållandena inom planområdet har utförts för att redovisa fastmark/berg i dagen och att bedöma släntstabiliteten. Besiktningen visar att berg i dagen finns i slänterna mot väster, norr och öster samt ställvis inom det område som avses att bebyggas. Jordlagren mellan bergspartierna bedöms ha liten tjocklek och bedöms huvudsakligen utgöras av friktionsjord. Fyllnadsmassor kan förekomma. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande under nuvarande förhållanden och den planerade bebyggelsen bedöms kunna uppföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på berg eller packad sprängbotten.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att marken i området ska vara förorenad på grund av utfyllnad eller tidigare markanvändning.

Radon

Enligt översiktsplanen utgör området normalriskområde för markradon, vilket innebär att bostadsbebyggelse ska utföras radonskyddat.

Tillgänglighet

Området ligger på en höjd och höjdskillnaden mellan Storgatan och planområdet är ca 14 meter. Det är som brantast mot väster. Själva planområdet sluttar med ca 8 % åt norr. Primärt nås området via Olympenvägen (som dock saknar trottoar) samt via en gångväg från Storgatan. Gångvägens lutning är som kraftigast söder om Storgatan där lutningen är 17 %, i övrigt är gångvägens lutning ca 6 %.

Den kraftiga lutningen söder om Storgatan skulle kunna lösas med att gångvägen dras parallellt med Storgatan och redan då börjar ta upp höjdskillnaden (se bild till höger). Detta skulle ge en lutning på ca 12 %, dock innebär lösningen att byggrätten i gällande detaljplan för Centrumvägen behöver justeras vilket inskränker byggrätten.

För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter kan en trottoar anläggas längs Olympiavägen, den enklaste lösningen är då att ta delar av vägbanan i anspråk. Olympiavägen är 7 meter bred och det är möjligt att skapa en 1,5 meter bred trottoar utan att behöva bredda vägområdet.

Utformning av allmänna platser ska följa Boverkets författningssamling (BFS 2011:5 ALM 2). För de som har möjlighet att gå i trappor finns en trappa som ansluter till planområdet i norr.

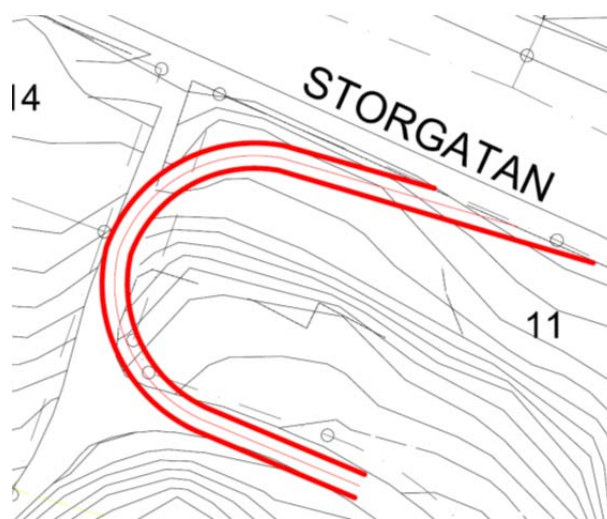
Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet saknar bebyggelse.

Befintlig bebyggelse intill planområdet

Intilliggande bebyggelse (inom fastigheten Olympen 1) utgörs av sex stycken lamellhus i två våningar från 1970-talet. Gavlarna är uppförda i rött tegel, långsidorna av målad träpanel och skivbeklädnad. Hyreshuset väster om planområdet används bland annat som kontor medan övriga hus utgör bostadshus. Övrig bebyggelse utgörs huvudsakligen av enbostadshus i två våningar samt centrumbebyggelse inordnade i en kvartersstruktur.





Ovan: Hyresbostäderna i anslutning till planområdet.



Ovan: Centrumbebyggelsen i norr samt ett av enbostadshusen i anslutning till planområdet som nu utgör ett mattelab (utbildningsverksamhet).

Ny bebyggelse i planområdet

Planen möjliggör ett nytt punkthus i maximalt 10 våningar. Punkthuset bedöms kunna innehålla 3 till 4 lägenheter per våning, totalt 30 till 40 lägenheter, om huset enbart används som bostadshus. Planen möjliggör även kontor och centrumändamål, detta då området ligger i direkt anslutning till Bengtsfors centrum samt att gällande plan för Olympen 1 möjliggör centrumändamål. Området upplevs idag inte som en del av centrum som man rör sig i utan att ha ett ärende i området, men huset kan bli en ny mötespunkt om det tillkommer en verksamhet i området som lockar. Byggnaden kan placeras fritt inom planområdet, men dess yta på mark (byggnadsarea) begränsas till 600 kvm, vilket också ska inrymma eventuella komplementbyggnader.



Ovan en illustration över möjlig disposition av planområdet. Byggnaden i illustrationen är 17*20 meter.

Planbestämmelser

B C K	Bostäder, centrum och kontor
X	Maximalt tio våningar
e ₁	Byggnadsarea 600 kvm

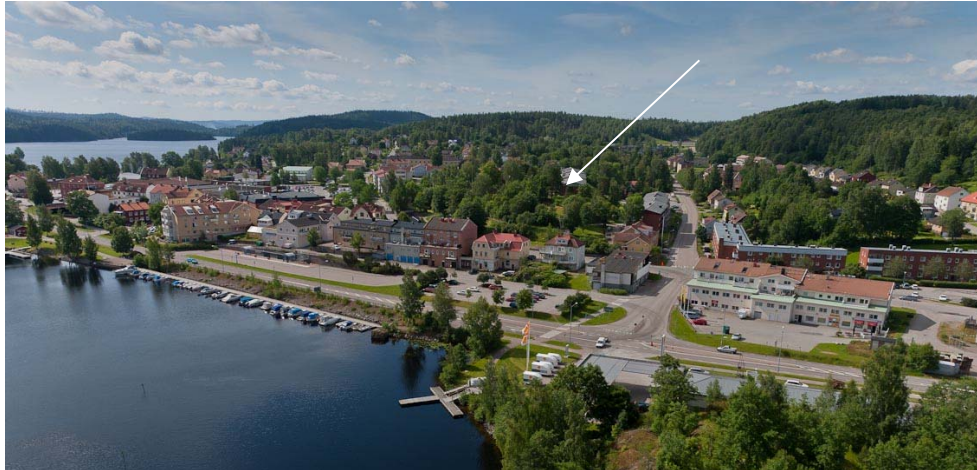
Stadsbild

Bengtsfors tätort har generellt en lägre bebyggelse, bestående av främst enbostadshus. Flerbostadshusen återfinns i centrum och är mestadels i 3 våningar men några enstaka är upp till 4 våningar. Bengtsfors är kuperat och tätorten omges av höjder som står i kontrast till sjön Lelångs öppna vattenytor.

Det föreslagna punkthuset kommer att placeras centralt i Bengtsfors tätort på en höjd, vilket innebär att huset med sina upp till 10 våningar kommer att utgöra ett nytt landmärke i Bengtsfors. Detta ställer höga krav på byggnadens arkitektoniska utformning. Planen anger upp till 10 våningar, men det är också möjligt att bygga lägre. Dock kan ett alltför lågt hus komma att upplevas "knubbigt". Det är att föredra att byggnaden inte blir mycket bredare än 15*15 meter, för att den ska upplevas som proportionerligt i förhållandet bredd - höjd. Balkonger kan sticka ut utöver dessa 15 meter. Byggrätten möjliggör en bredare byggnadskropp vilket ger utrymme för att i fortsatt skissande och projektering ge möjligheter till bästa möjliga anpassning till platsen. Bredden kan bli max 50 meter i nordsydlig riktning men begränsas då

av byggnadsarean så byggnaden blir smalare i östvästlig riktning. Det troligaste är att byggnaden blir relativt kvadratisk.

För en trevlig utemiljö för boende och närboende samt ge huset en mer mänsklig skala är det viktigt att de två nedersta våningarna ägnas extra omsorg och har en högre detaljeringsgrad. Det är dessa våningar som man upplever när man befinner sig runt huset.



Vy över området sett från norr, pilen visar punkthusets placering. Fotograf Marcus Reidevall.

Nedan följer fem fotomontage från olika platser för att visa på husets påverkan på stads- och landskapsbilden, främst avseende höjden. Huset på bilderna är 20*20 meter brett och 10 våningar högt där varje våning är 3 meter (vilket bedöms som det maximala nyttjandet av planen). Fotomontagens syfte är inte att redovisa husets tänkta utformning eftersom detta inte är bestämt, utan visa på konsekvenserna av byggrätten kopplat till stads- och landskapsbilden.



Fotomontaget är sett från gården sydväst om planområdet.



*Fotomontaget är sett från båthamnen vid kyrkan, nordöst om planområdet.
Här ser man hur omgivande höjder utgör en fond för byggnaden.*



Fotomontaget är sett från Sågudden norr om planområdet.



Fotomontaget är sett från ca 750 meters håll, stående vid sjön Lelångs strand norr om planområdet.

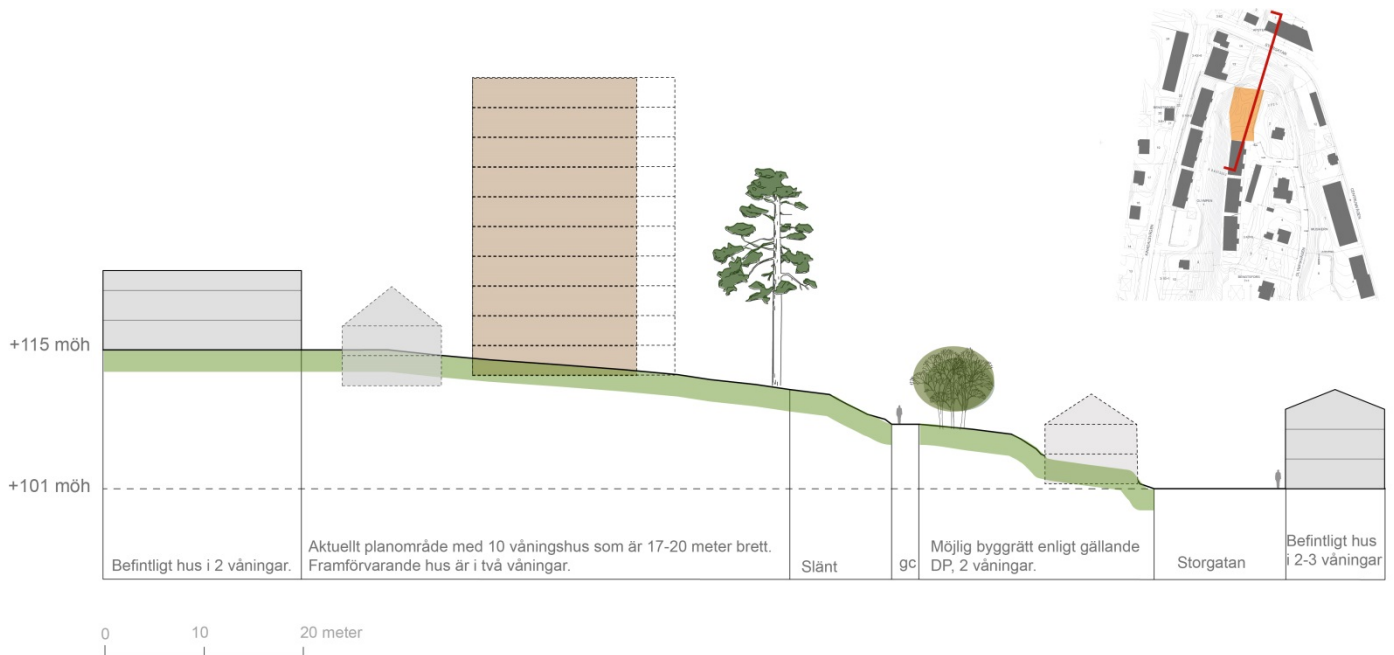


Fotomontaget är sett från ca 900 meters håll, stående vid Bengtsbrohöljens strand sydöst om planområdet.

Som fotomontagen visar kommer huset att synas från flera platser i tätorten och från Lelång och Bengtsbrohöljen som ingår i Dalslandskanals sjösystem samt möta besökare som kommer via väg 172. Huset blir ett nytt landmärke som markerar Bengtsfors centrala delar. Den kuperade terrängen och omgivande höjder skapar en fond till huset, vilket syns på fotomontaget från båthamnen vid kyrkan. Den kuperade terrängen medför att huset döljs sett från lågpunkterna och enbart blir synlig där landskapet öppnar upp sig eller om betraktaren befinner sig på en höjd i närheten. Detta, tillsammans med att

huset är placerat i tätorten, innebär att påverkan för upplevelsen av Dalslandskanal och riksintresset blir begränsat.

Det finns en storskalighet i landskapet (höjderna och sjön Lelångs vattenyta) som samspelar med det nya huset.



Ovan en sektion över relationen mellan huset och omgivningarna (nordsydlig riktning).

Följande inspirationsbilder syftar till att illustrera den variation av punkthus som finns.



Ovan olika exempel som visar på hur mycket utformningen av ett punkthus kan varieras. Till vänster är Bryggudden i Karlstad och till höger är SABO:s Kombohus Plus.



Ovan är ett exempel från Tengboms som visar på hur byggnaden delats upp i flera volymer för att skapa en slankare siluett.

Service och arbetsplatser

Området ligger i anslutning till Bengtsfors centrum där både kommersiell och offentlig service samt arbetsplatser finns.

Att bygga nya bostäder i dessa centrala lägen underlättar de boendes vardag samt att befintlig service kan nyttjas och stärkas. Planen möjliggör även ytterligare service och arbetsplatser.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs med bil via befintlig väg, Olympiavägen. Området ligger i anslutning till gångvägen som leder ned mot centrum och sjön Lelång. För snabbare nedgång till centrum finns en trappa i norr.

Planen föranleder inga förändringar av befintligt nät. Det är bra om det fortsatt finns en möjlighet att passera huset för att nå den trappa som finns i norr särskilt om det blir aktuellt med någon form av verksamhet.

Parkering, utfarter

Bengtsfors kommun har ingen antagen parkeringsnorm utan antalet får anpassas utifrån ändamål och platsens förutsättningar. I planen har utgångspunkten varit 1,0 parkeringsplatser per lägenhet, vilket ger ett maximalt behov om 30 till 40 platser. Det kan vara möjligt ha ett lägre parkeringstal med hänvisning till det centrala läget med närhet till kollektivtrafik och service. Lägenheterna bedöms även kunna attrahera äldre hyresgäster som tenderar att ha ett lägre bilinnehav. Bedömningen grundar sig på tidigare erfarenheter och att lägenheterna kommer ha god tillgänglighet med hiss och har nära till service. Även mindre lägenhetsstorlek brukar vanligen innebära ett lägre bilinnehav eller att delar av huset används för kontor. Om det är möjligt med ett lägre parkeringstal får det prövas i bygglovet.

Parkering kan anordnas inom och i direkt anslutning till planområdet. Hela eller delar av bottenvåningen kan användas för parkering, som då inrymmer

ca 10 platser (**parkering**). Inom gårdsmarken finns plats att anlägga 3-5 parkeringsplatser för besökande och handikappade. Övriga parkeringsplatser inryms på befintliga parkeringar inom Olympen 1, som har låg beläggning (ca 50 %) samt att det kan finnas möjlighet att tillskapa parkeringsplatser i närområdet.

I samband med bygglovansökan ska det redovisas var tillräckligt antal parkeringsplatser kan inrymmas. Antalet möjliga parkeringsplatser är en styrande faktor för hur många lägenheter som kan byggas.

Av ekonomiska och utrymmesskäl är det lämpligast att samnyttja omgivande parkeringsutrymmen i så stor utsträckning som möjligt. Detta för att möjliggöra en trevlig utemiljö för boende.

Kollektivtrafik

Bengtstors busstation ligger längs Floraleden ca 300 m meter från planområdet.

Störningar

Skuggning

Ett högt hus medför skuggningar och en enkel skuggstudie har därför gjorts. Huset kommer att medföra att omgivningen skuggas under delar av dygnet. Under morgontimmarna så skuggar huset fastigheterna i väster och under eftermiddag/kväll är det fastigheterna i öster som skuggas. Även de byggrätter som finns i gällande detaljplan för Centrumvägen från 1990 skuggas eftermiddag och kväll. Under vinterhalvåret blir skuggningen som störst, då solen står lågt vilket innebär en längre skugga.

Bedömningen är att huset innebär en ökad skuggning för omgivningen men att det inte utgör en betydande olägenhet. Detta då skuggningen sker under en begränsad del av dygnet för fastigheterna. För fullständig redovisning se skuggstudien.

Buller

Närmsta angränsande vägar är Storgatan och Kindalsvägen som båda finns ca 40 meter från planområdets yttre gräns. Båda vägarna har skyltad hastighet 50 km/h. Trafikmängderna är låga runt 1000 fordon per dygn (ÅDT).

Med hänsyn till avståndet mellan vägar och planområdet samt den låga trafikmängden bedöms inte den planerade byggnaden utsättas för bullernivåer överstigande gällande riktlinjer om 55 dBA ekvivalentnivå. Därmed krävs inga bullerdämpande åtgärder för att kunna genomföra planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Befintliga hyreshus är idag anslutna via det ledningspaket som finns i Olympiavägen. Ledningarnas dimensioner är; vatten 100 mm, spill 200 mm och dagvatten 200 mm.

Den nya byggnaden kan anslutas till befintliga ledningar för vatten och spill. Byggnaden kan även anslutas till befintliga dagvattenledningar, dock bör dagvatten i så stor utsträckning som möjligt fördröjas inom fastigheten innan det når ledningsnätet. En möjlig lösning är att inte asfaltera parkeringsytor

utan använda grus eller armerat gräs som låter delar av nederbörden infiltreras ned i marken.

Värme

Intilliggande flerbostadshus har idag direktverkande el men ska anslutas till fjärrvärme, vilket medför att även nytillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Om utbyggnad av fjärrvärmenätet inte sker ska byggnaden värmas upp av annan långsiktigt hållbar värmekälla.

El, tele och fiber

Byggnaden kan anslutas till befintligt elnät för vilket Bengtsfors Energi Nät AB ansvarar för. Planområdet ligger inom Telias distributionsnät.

Bebyggelsen kan även anslutas till befintligt fibernät.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske enligt gällande regler och yta för detta kan skapas i planerad byggnad eller inom planområdet. Att föredra är dock att samnyttja den befintliga miljöstationen som tillhör hyresbostäderna inom Olympen 1. Vid ett samnyttjande är det viktigt att tillgängligheten för rörelsehindre säkerställs.

Brandteknisk försörjning

I Boverkets byggregler (BBR) kap 5 finns krav på hur byggnaden och omgivningen ska utformas för att optimera säkerheten vid brand.

Räddningstjänstens insatser avser två typer; Insats mot brand i fastighet respektive insats med syfte livräddning (rökdykning). Byggnaden bedöms enligt räddningstjänsten bli ett högriskobjekt som kan kräva samarbete med andra kommuners räddningstjänster och blåljusverksamheter.

Allmänt råd i BBR 5:323 anger att i bedömningen av räddningstjänstens förmåga bör hänsyn tas till de faktorer som påverkar möjligheten att effektivt kunna genomföra utrymning. Med tillräcklig förmåga avses sådan bemanning och utrustning att utrymningen kan genomföras på ett tillfredsställande sätt. Vid bedömningen ska också hänsyn tas till om räddningstjänstens utrustning kan användas vid utrymningen. Tillräckligt snabb insatstid för räddningstjänsten är normalt högst 10 minuter för flerbostadshus med fler än 3 våningsplan.

Bland annat ska bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. I bostäder – dock inte i särskilda boenden för personer med vårdbehov –, kontor och därmed jämförliga utrymnen i en byggnad får en av utrymningsvägarna utgöras av fönster under förutsättning att utrymningen kan ske på ett betryggande sätt. För våningar över möjligheten till fönsterutrymning och utöver räddningstjänstens räckvidd (höjd på steg/stegbil) ställs särskilda krav på brandskyddet.

Räddningstjänsten i Bengtsfors har över 10 minuters (ca 15-20 min) insatstid till planområdet. Vid insatstider över 10 minuter ligger fokus på att de boende själva ska kunna utrymma byggnaden. Hänsyn till detta måste tas redan i projekteringen av byggnaden. Ett alternativ för att uppnå fullgott brandskydd

är att bygga två trapphus i byggnaden för att på så sätt skapa två, av varandra oberoende, utrymningsvägar. I annat fall krävs kompensatoriska åtgärder för byggnaden (till exempel automatsprinklers).

För räddningstjänstens tillgänglighet till byggnaden behövs ett minst 9 meter brett område med minst bärighet BK2 runt byggnaden för att klara bredd och belastning av brandbil med utfällda stödben. Fri höjd måste vara minst 4,5 meter. Om det inte finns möjlighet med alla sidor tillgängliga behöver utformningen av lägenheterna, främst balkonger eller fönster, göras så att de kan nås från en tillgänglig sida. Denna yta om minst 9 meter bedöms primärt klaras inom områdets södra del, men det är även möjligt beroende på byggnadens placering att få till en yta norr om byggnaden. I illustrationen på sidan 6 är byggnaden placerad så att det är möjligt med en yta även i norr. Det är dock viktigt att denna hårdgjorda yta inte asfalteras utan att exempelvis armerat gräs eller stenbeläggning används för att skapa en trevlig utemiljö som inte enbart är hårdgjord.

Utrymme för fler räddningsfordon; polis, ambulans, brandbil, ska finnas helst inom 50 meter från byggnaden. Det finns visst utrymme vid garagelängan och längs Olympiavägen.

Plangenomförande

Tidplan

För planarbetet gäller följande tidplan:

Samråd juli-augusti 2015

Granskning februari 2016

Antagande i kommunfullmäktige april 2016

Laga kraft tre veckor efter att beslutet om att anta planen anslagits om ingen överklagat.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla.

Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att behöva beakta de rättigheter som inte utnyttjats.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Kommunen svarar för allmänna vatten- och avloppsledning.

Bengtsfors Energi Nät AB respektive TeliaSonera svarar för eventuell utbyggnad av el- respektive teleledning.

Behov av exploateringsavtal för genomförandet föreligger inte.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen föranleder ingen fastighetsreglering, men planområdet kan avstyckas till en egen fastighet om behov föreligger. Avstyckas området till egen fastighet kan servitut eller avtal komma att krävas för parkering och nyttjande av miljöstation.

För att skapa en bredare infart till området kan delar av Olympen 2 regleras till Olympen 1 eller att ett utfartsservitut bildas till förmån för Olympen 1 (planområdet).

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader för iordningställandet av kvartersmark. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele och fiber tas ut enligt gällande taxor.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör ett punkthus i upp till 10 våningar, med ca 30 till 40 lägenheter. Området erbjuder en god och attraktiv boendemiljö med utsikt åt samtliga väderstreck, vy över sjön Lelång och nära till service.

Huset är placerat i centrala Bengtsfors tätort och utgör en del av tätortsmiljön. Det avviker med sin höjd från Bengtsfors i övrigt lägre bebyggelse och kommer att ge Bengtsfors en ny siluett. Huset tar stöd i Bengtsfors kraftigt kuperade terräng och de omgivande höjderna som skapar en fond till huset när det ses på håll. Befinner man sig i tätorten maskerar terrängen huset och det kommer inte att vara synligt överallt. Sett från Storgatan kommer huset att synas men inte dominera då den kuperade terrängen, avståndet från vägen och de framförvarande landskapselementen så som byggnader och träd döljer delar av huset. Huset kommer att bli ett nytt landmärke som påverkar Bengtsfors stadsbild och markerar centrum. För att huset ska bli ett positivt tillskott till stadsbilden är gestaltningen av stor vikt. Ett välutformat hus blir ett landmärke att vara stolt över för boende i den planerade byggnaden såväl som för Bengtsforsborna i allmänhet.

Det är troligt att huset primärt kommer att inrymma bostäder, men planen möjliggör även centrum- och kontorsändamål vilket gör att huset kan bli mer publikt och en mötesplats som erbjuder vackra vyer.

Precis som i många andra orter i Sverige har Bengtsfors ett behov av tillgängliga lägenheter i de centrala delarna av tätorten, där det är nära till service och allmänna kommunikationer. Idag bor vi hemma allt längre med hjälp av hemtjänst och anhöriga. Genom att ha tillgång till hiss kan vi fortfarande ta oss ut själva, vilket är en frihet att inte vara beroende av andra. Inte bara äldre uppskattar tillgängliga lägenheter, de flesta uppskattar god tillgänglighet och närhet. Genom att bygga på höjden kan en hiss försörja många lägenheter, vilket sprider ut hissens kostnader på fler vilket i sin tur leder till billigare lägenheter. För att vi ska kunna få den hållbara staden behöver vi förtäta i befintliga miljöer där vi kan dra nytta av redan gjorda infrastruktursatsningar, skapa underlag för handel och service samt möjliggöra ett leverne där bilen inte blir ett måste. Planens flexibilitet både i användning och utformning gör att planen kan hålla över tid och klara av förändrade behov.

Planområdets belägenhet på en höjd innebär att tillgängligheten blir något sämre till området, särskilt för de som har svårt att gå. Lutningarna kan ordnas så att kraven uppfylls men det innebär att man får gå en längre sträcka, vilket kan vara tröttande i sig.

Planens genomförande innebär ett ökat parkeringsbehov och trafik till området, dock inte i en sådan omfattning att det innebär betydande olägenheter för kringboende. Huset kommer att ta delar av de befintliga hyreshusens utemiljö i anspråk, vilket kompenseras antingen inom planområdet eller omvandling av en asfaltsyta i närheten. Kvarstår området som en del i Olympen 1 är det viktigt att det även fortsättningsvis upplevs som en tillgång för de boende i området.

Beroende på hur tillgängligheten för räddningstjänsten löses kan det innebära att stora delar av planområdet hårdgörs. Det är därför viktigt att använda andra lösningar än att asfaltera ytan för klara bärighetskravet om BK2. Detta för att både skapa en trevligare gård samt möjliggöra infiltration av dagvatten.

Husets påverkan i form av skuggning har studerats och bedömningen är att ingen närboende kommer att uppleva betydande olägenheter på grund av skuggning. Inte heller innebär skuggningen sådan olägenhet att det inte går att genomföra *detaljplanen för Centrumvägen* från 1990.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits i samarbete mellan Karin Manner Planeringsarkitekt FPR/MSA SBK Värmland AB och Anette Klang och Annika Karlsson Bengtsfors kommun.